



Regione Umbria
Giunta Regionale

Comune di -

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: richiesta di chiarimento sull'applicazione dell'articolo 17, comma 1, lettera b), combinato con l'articolo 18, comma 3, lettera c), RR 2/2015 – calcolo SUC piani interrati e seminterrati e altezza edificio.

Si riscontra la Vostra nota protocollo 41567/2025 del 15.05.2025, acquisita al protocollo regionale in pari data al numero 93915, inerente a quanto riportato in oggetto.

La nota espone due possibili applicazioni del combinato disposto degli articoli regolamentari 17 – *superficie utile coperta* – con riferimento al comma 1 lettera b) e 18 – *altezza di un edificio* – con riferimento al comma 3, lettera a).

L'articolo 17, comma 1, lettera b) del RR 2/2015, prevede:

"1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) (...);

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso, escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo 18, comma 3, lettera c). La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all' articolo 11; (...)",

mentre l'articolo 18, comma 3, lettera c) del medesimo regolamento, recita:

"3. La misura dell'altezza non tiene conto:

a) (...);

b) (...);

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano può essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza sono

SABRINA SCARABATTOLI
REGIONE UMBRIA - GIUNTA
REGIONALE
06.06.2025 09:49:10 CEST

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile,
riqualificazione urbana, coordinamento
PNRR

Servizio Urbanistica, politiche della casa e
rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

Dirigente

Sabrina Scarabattoli

REGIONE UMBRIA

Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: 075 504 2826

FAX:

Indirizzo email:
sscarabattoli@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati; (...)".

Dalla lettura di quanto sopra si ha che il calcolo delle SUC dei piani interrati e seminterrati viene effettuata secondo le modalità riportate all'articolo 17 prevedendo, in sintesi, una riduzione della SUC "geometrica" del piano in funzione del rapporto tra la superficie delle pareti scoperte del piano e la superficie complessiva delle pareti stesse, escludendo dal conteggio le pareti scoperte necessarie all'accesso ai piani interrati o seminterrati, secondo il dettaglio esposto all'articolo 18, comma 3, lettera c).

L'articolo 18, al comma 3, lettera c), riferito alla misurazione delle altezze degli edifici, afferma che non bisogna tenere conto dell'altezza in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali ai piani interrati e seminterrati purché gli accessi stessi abbiano una larghezza non superiore a 5 metri.

Si ritiene pertanto che, conformemente a quanto indicato anche dal Comune nella seconda ipotesi di lettura riportata nella nota, nella procedura di determinazione della SUC dei piani interrati e seminterrati, come delineata all'articolo 17, comma 1, lettera b), debba essere esclusa dal calcolo della superficie delle pareti scoperte quella necessaria agli accessi esterni a detti piani fino ad una larghezza massima di 5 metri, tranne per i casi dove le normative di sicurezza non prescrivano larghezze maggiori. Si precisa che la norma consente di escludere dal calcolo solamente un accesso per ogni piano, fatte salve prescrizioni degli organi competenti e per motivi di sicurezza.

Le specifiche sulle modalità di calcolo dette sopra, inerenti alla larghezza di cinque metri e del numero degli accessi, non trovano applicazione qualora il piano seminterrato sia dedicato esclusivamente al reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali - che includono sia i parcheggi pubblici o ad uso pubblico, sia i parcheggi pertinenziali privati - come previsto allo stesso articolo 18, comma 3, lettera a).

Cordiali saluti

PT

FIRMATO DIGITALMENTE

Sabrina Scarabattoli